

B e g r ü n d u n g

zum Änderungs- und Erweiterungsplan für den Teilabschnitt 1 des Bebauungsplanes Nr. 86

im Bereich der Flurstücke 246 - 248/1, 252/1, 253/3, 262/2, 262/3
und 262/5 der Flur 43 an der Syker Straße/Reinersweg in Delmenhorst

Durch den Änderungs- und Erweiterungsplan sollen die im vorliegende Bebauungsplan Nr. 86 westseitig des Reinersweges im Bereich des Eckgrundstückes Reinersweg/Syker Straße (Flurstücke 247/1 - 3 und 262/2 der Flur 43) getroffenen Festsetzungen zum Teil geändert werden. Gleichzeitig sollen das bisher vom Bebauungsplan Nr. 86 nicht erfaßte Flurstück 246 und die bisher nicht einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 252/1 und 253/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Für die vom bisherigen Bebauungsplan Nr. 86 erfaßten Teilflächen der Flurstücke 252/1 und 253/3 sowie für die Flurstücke 248/1, 262/3 und 262/5 sollen die bisherigen Festsetzungen beibehalten werden.

Die für die Zukunft geplante weitere Bebauung und Nutzung der Baugebiete beiderseits des Reinersweges und des Anschlußgebietes zwischen der Bundesstraße 75 und dem Annenheider Damm macht es erforderlich, im Anbindungsbereich des Reinersweges an die übergeordnete Landesstraße Nr. 75 (Syker Straße) wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens eine verkehrliche Verbesserung vorzunehmen. Dazu soll in der Syker Straße für den aus Richtung Stadtmitte kommenden Einbiegeverkehr in den Reinersweg eine besondere Ausfädelungsspur geschaffen werden. Weiterhin soll innerhalb des Reinersweges im Bereich der Einmündung in die Syker Straße eine zusätzliche Fahrspur angelegt werden, so daß hier dann nach der Plandurchführung für den einbiegenden und ausfahrenden Fahrverkehr je zwei Fahrspure zur Verfügung stehen. Da die heute bestehenden Geh- und Radwege auch nach den Fahrbahnverbreiterungen bestehen bleiben sollen, weist der Änderungs- und Erweiterungsplan gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche durch Inanspruchnahme von Grundstücksstreifen im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes aus. Soweit die zukünftige verkehrliche Entwicklung am Verkehrsknotenpunkt Syker Straße/Reinersweg es erforderlich macht, ist in Aussicht genommen, den Verkehrsablauf hier durch eine

Lichtsignalanlage (Ampelanlage) zu steuern.

Eine weitere Änderung der bisherigen Planung besteht darin, daß das bisher im Bereich des Flurstücks 247/1 ausgewiesene Mischgebiet in ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen umgewandelt werden soll. Die Einschränkung soll darin bestehen, daß hier nur solche gewerbliche Anlagen zulässig sein sollen, die entsprechend der Zulässigkeit für Mischgebiete nicht wesentlich stören. Durch die Baugebietsänderung wird erreicht, daß auf dem Eckgrundstück in unmittelbarer Nähe des Störungen verursachenden Verkehrsknotenpunkte Wohnungen allgemeiner Art unzulässig sind. Eine Ausnahme bilden lediglich Betriebswohnungen im Sinne § 8 (3) 1. Baunutzungsverordnung (BauNVO), die ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Beschränkung des Gewerbegebiets auf Anlagen, die nicht wesentlich stören, erfolgt im Hinblick auf die vorhandene und auch zukünftig zulässige nachbarliche Wohnnutzung innerhalb der ausgewiesenen Mischgebiete. Durch diese Festsetzung können nur solche gewerblichen Nutzungen vorgenommen werden, die auch in dem hier bisher ausgewiesenen Mischgebiet zulässig waren.

Von den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu einbezogenen Flurstücken bzw. Flurstücksteilen wurde eine Teilfläche aus dem Flurstück 246 in das eingeschränkte Gewerbegebiet einbezogen, während die Restfläche dieses Flurstücks und die übrigen neu einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 252/1 und 253/3 dem hier bereits bestehenden Mischgebiet angegliedert wurden. Die bisher ausgewiesenen überbaubaren Flächen wurden dabei in diese Flächen hinein erweitert. Die Festsetzungen über die höchstzulässige Geschößzahl und die Ausnutzungswerte wurden den Werten der bereits ausgewiesenen Mischgebietsflächen angepaßt. Danach sind hier Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Als Grund- und Geschößflächenzahl gelten die Werte 0,4 bzw. 0,8. Diese Werte geben an, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit einer ebenfalls höchstzulässigen zweigeschossigen Bauweise sind als Grund- und Geschößflächenzahlen die Werte 0,6 und 1,2 festgesetzt. Für alle ausgewiesenen Baugebiete gilt die offene Bauweise. Die vorgenannten Nutzungsausweisungen finden auch bei der zur Zeit im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Delmenhorst Berücksichtigung.

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86, ist für die an die Landesstraße Nr. 75 (Syker Straße) angrenzenden Grundstücke aufgrund der Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes die Anlegung neuer Zu- und Abfahrten durch eine Sonderfestsetzung unter Verbot gestellt. Diese Festsetzung wurde im Änderungs- und Erweiterungsplan dahingehend ergänzt, daß vorhandene Zu- und Abfahrten nur im Rahmen des Bestandsschutzes für den beim Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes bestehenden Nutzungsumfang als Sondernutzung zulässig sind. Für den Anschluß einer eventuellen weiteren Bebauung auf der Mischgebietsfläche des Flurstückes 246 an die öffentliche Verkehrsfläche wurde zugunsten dieser Fläche entlang der südseitigen Grenze des eingeschränkten Gewerbegebiets ein 3 m breiter Streifen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Damit ist die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der Erschließung von der Seite des Reinersweges für die vorgenannte Fläche gegeben.

Eine weitere Sonderfestsetzung bestimmt, daß Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen nach § 12 (1) und (2) der Niedersächsischen Bauordnung zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden dürfen. Im Bereich der Einmündung des Reinersweges in die Syker Straße ist zusätzlich ein Sichtdreieck mit einem Verbot für jegliche Bebauung und Anpflanzung oberhalb 0,8 m über Straßenoberkante ausgewiesen.

Das in die nicht überbaubare Fläche des Flurstücks 246 hineinragende vorhandene Wohngebäude Syker Straße 277 genießt in dem bestehenden Umfang Bestandsschutz.

Die sich durch die Änderung der Verkehrsfläche gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 86 ergebenden Mehrkosten für öffentliche Einrichtungen werden nach heutigem Kostenstand auf 110.000,-- DM geschätzt. Darin sind die Kosten für den zusätzlichen Grunderwerb, für die Straßenbefestigung einschließlich Freilegung sowie für erforderliche Verlegungen vorhandener Wasser- und Gasleitungen enthalten.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 (BBauG) sind nicht erkennbar.

Bestehende und vom Änderungs- und Erweiterungsplan für den Teilabschnitt 1 des Bebauungsplanes Nr. 86 abweichende Festsetzungen treten mit der Rechtskrafterlangung des Änderungs- und Erweiterungsplanes für den Teilabschnitt 1 außer Kraft.

Delmenhorst, den 2. 1. 1976

Stadt Delmenhorst

Der Oberstadtdirektor

- Stadtplanungsamt -

Im Auftrage



Grottker
Baudirektor